

**Leben, wo andere Urlaub machen - provisionsfreies  
Neubauprojekt in Krems-Gneixendorf - Reihenhaus  
inklusive Parkplatz**



**Objektnummer: 6418/482**

**Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Gneixendorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,42
<b>Kaufpreis:</b>	513.100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Keine Provision für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Daniela König**

ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofsring 48  
3451 Pixendorf



FUSSWEG	MIN.	ÖFFENTLICH	MIN.	AUTO	MIN.
Schloss Wasserhof	1	Kremser Innenstadt (Linie 5)	10	Universitätsklinikum Krems	8
Gneixendorfer Hauptstraße	3	Bahnhof Krems (Linie 5)	10	Donaustation Nr. 25	9
Buslinie 5 und 710	4	Bühl Center (Linie 710)	22	Stift Göttweig	13
Bäckerei Kafesy	6	Krems Campus-Kunstmeile (Linie 710)	28	Wien P&R Heiligenstadt	45

1 Apfelhof  
 2 Apothekenplatz  
 3 Kirschenhof

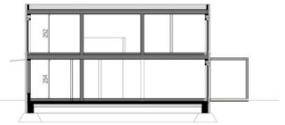
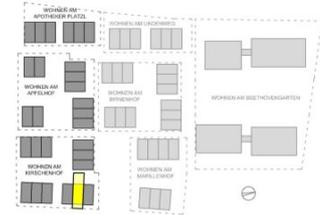
Schloss Wasserhof Beethovenhaus

**Prok. Daniela König**  
Immobilienberaterin

**0664 386 55 02**  
[dk@acacio.at](mailto:dk@acacio.at)

ACACIO Immobilien GmbH  
 Bahnhofsring 48/Stg. 1  
 A-3451 Pixendorf  
 Tel.: 02275 42026-14  
 E-Mail: [office@acacio.at](mailto:office@acacio.at)  
 Web: [www.acacio.at](http://www.acacio.at)

WOHNHAUSANLAGE GNEIXENDORF



SCHEMATISCHER SCHNITT M 1:300

**WOHNEN AM KIRSCHENHOF  
SCHLOSSSTRASSE 5/5**

WNF ERDGESCHOSS	ca. 58,92 m <sup>2</sup>
WNF OBERGESCHOSS	ca. 54,74 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE GES.	ca. 113,66 m <sup>2</sup>
TERRASSE	ca. 11,30 m <sup>2</sup>
GARTEN	ca. 22,46 m <sup>2</sup>
FAHRRAD ABSTELLBOX - FB	ca. 4,65 m <sup>2</sup>
LAGERBOX - LB	ca. 3,28 m <sup>2</sup>
RAUMHÖHE	EG ca. 2,54m; OG ca. 2,52 m



ERDGESCHOSS

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-Sanitär und sonstige Ausstattung liegt gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnzonen können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Höhenmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Wohne Abminderung der Raumhöhe möglich). Unvermeidliche Planirrtümer, Änderungen vorbehalten. Die Position der Außengeräte kann von der eingezeichneten Position abweichen. Die Böden sind in der Abbildung schematisch dargestellt und können je nach örtlichen Gegebenheiten variieren. Die Revisionsöffnungen der Absperrung entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und können sich von der tatsächlich ausgeführten Position unterscheiden.

**LEGENDE**

○	Rein-/Öffnung Schmutz- / Regenwasser	LU	Lüftung
□	Parapethöhe	KS	Küchenschrank
□	Flur	HK	Wandkörper
□	Flur	VS	Vorstrichsole
□	Abstellraum	OK	Oberkante
□	TR	TK	Unterseite
□	WM		Wandmaße/Trichter

**F+P ARCHITEKTEN** ZT GMBH

A-1060 Wien, Barnabitenngasse 8/5tG.2/1  
T +43 1 523 28 05 F +43 1 523 26 05-15  
office@fp-arch.at www.fp-arch.at



MAßSTABEULEISTE 0 1 2 4 6 8 10



M 1:200 bei Ausdruck auf A4  
15,1





# Objektbeschreibung

## **Die Vorteile von Stadt- und Landleben werden hier perfekt vereint.**

In einer der beliebtesten Wohngegenden von Krems realisiert der Bauträger Raiffeisen WohnBau in drei Bauabschnitten exklusiven Wohnraum in ruhiger Siedlungslage. Ideal für Ruhesuchende und auch für Familien, welche sich leistbaren Wohnraum im Grünen wünschen.

In Bauabschnitt 1, deren Vorverkauf offiziell gestartet wurde, entstehen 28 Doppel- und Reihenhäuser (2- bzw. 3-geschoßig) mit gehobenem Wohnkomfort auf großzügigen Wohnflächen zwischen 111 und 140 m<sup>2</sup>.

Jede der 4- bzw. 5-Zimmer-Einheiten überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und privaten Freiflächen wie Eigengärten und Terrassen, bereichert durch gemeinschaftliche Grünflächen.

## **ÖKOLOGISCH - NACHHALTIG**

Die modernen Häuser werden in bewährter Holzriegel-Bauweise errichtet. Durch die Verwendung heimischer Hölzer leisten Sie nicht nur einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz, sondern auch zu nachwachsender Nachhaltigkeit.

## **ENERGIEEFFIZIENT - UMWELTFREUNDLICH**

Die umweltfreundliche Bauweise und das energieeffiziente Heizsystem, die Bereitstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge unterstreichen das Engagement für eine grüne Zukunft.

## **BAUSTOFF HOLZ**

Ein Bekenntnis zu Stil, Tradition und ökologischem Bewusstsein.

## **Gneixendorf/Krems, ein schöner Ort zu Leben!**

Das hier angebotene Reihnhaus besticht durch seine optimale Ausrichtung sowie den ansprechenden Grundriss.

Sie betreten das Gebäude über einen Vorraum, welcher genügend Platz für Garderobe bzw. Sitzgelegenheit verfügt. Von hier ist sowohl das Gäste-WC, wie auch der Abstell-/Technikraum zu erreichen.

Ebenso gelangen Sie vom Vorraum direkt in den großzügigen Ess-/Wohnbereich - hier bietet sich ausreichend Platz für eine moderne, offene Küche und einen erstklassigen Wohnbereich. Über den Wohnbereich gelangen Sie auch auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse - diese ist idealerweise mit einer Pergola ausgestattet!

Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafräume sowie ein großes Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und WC. Zwei Zimmer eignen sich perfekt als Kinderzimmer oder Arbeitsraum. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine integrierte begehbare Garderobe und lässt keine Wünsche offen!

In allen Räumen wird hochwertiger Laminatboden in Eichenholzoptik oder moderne Bodenfliesen verlegt.

Das Reihenhaus verfügt über einen Eigengarten mit Terrasse. Eine Lagerbox als zusätzlicher Stauraum im Gartenbereich ist ebenso vorhanden wie eine Fahrrad-Abstellbox im Freien.

Raumaufteilung EG:

- Vorraum
- WC separat
- Abstellraum/Technikraum (Waschmaschinenanschluss)
- Wohn-Esszimmer + Küche

Raumaufteilung OG:

- Doppelbettschlafzimmer mit integrierbarer begehbare Garderobe
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Bad mit Badewanne, Doppelwaschtisch, Dusche, WC

Jedes Doppel- bzw. Reihenhaus weist folgende Ausstattungshighlights auf:

- Garten/Balkon bei jeder Wohneinheit
- Offene Grundrisse & große Fensterflächen
- Hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen
- Pergola über der Terrasse
- individuell einsetzbare Split-Wärmepumpe
- Kühlen über Fußboden durch Prozessumkehr der Wärmepumpe möglich
- Fan Coil Vorbereitung
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Gegensprechanlage
- Türe mit 5-Fachverriegelung
- SAT-Vorbereitung
- Fahrradabstellbox je Wohneinheit
- Je Wohneinheit eine Abstellbox zu Lagerzwecken
- Home Delivery-Space
- Vorbereitung für Photovoltaik
- Vorbereitung für Ladestationen für E-Fahrzeuge

**Es erwartet Sie hier ein hochattraktives Zuhause im Grünen, das die Vorzüge von Stadt- und Landleben perfekt vereint.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap